ARKKITEHTITOIMISTO ROSBERG IKÄVALKO
PÄIJÄNTEENKATU 9B I 15140 LAHTI
PUH (03) 5230 600 etunimi.sukunimi@rosberg-ikavalko.f

työnumero	**221704**
työkohde	**Mäntypuiston Asemakaava**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Mäntypuiston Asemakaava

1 Asemakaavan suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaava koskee Vierumäen kiinteistöjä 111-404-3-36 ja 111-404-4-1, sekä osaa kiinteistöstä 111-404-4-53. Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta.

ARKKITEHTITOIMISTO ROSBERG IKÄVALKO
PÄIJÄNTEENKATU 9B I 15140 LAHTI
PUH (03) 5230 600 etunimi.sukunimi@rosberg-ikavalko.f

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Alue on rakentamaton ja sillä ei ole voimassa olevaa kaavaa.

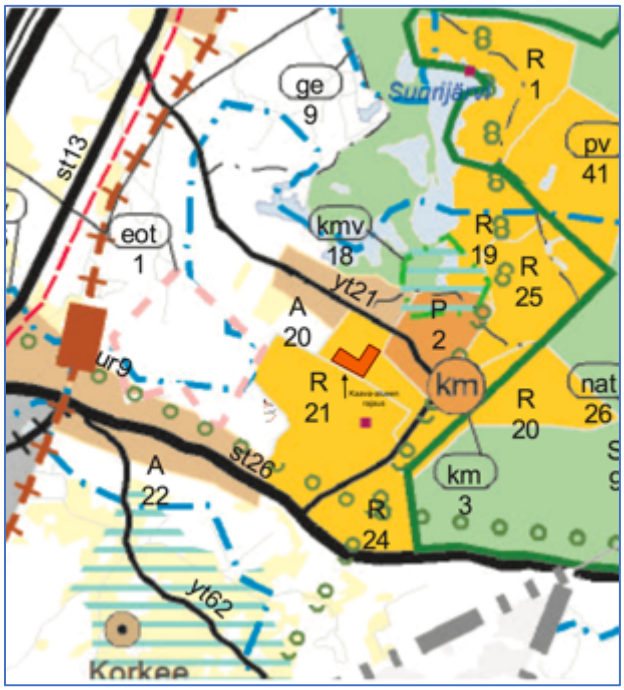
Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiselle sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävää rakentamista, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 15.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)



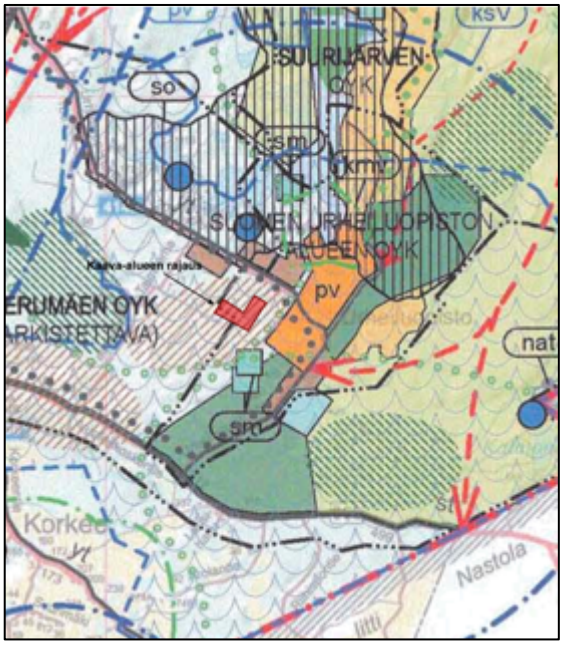
Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty loma- ja matkailualueeksi (R). Suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

R

Loma- ja matkailualue
Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

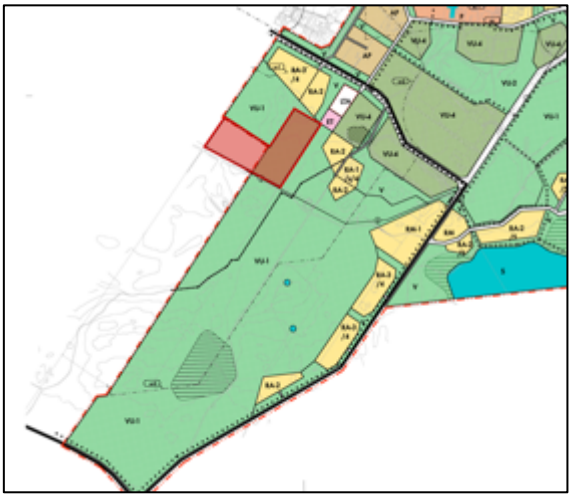
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Suunnittelualue on osa vaaleanruskealla viivalla merkittyä asuinaluevarausta. Tämän lisäksi alue on merkitty pohjavesialueeksi.



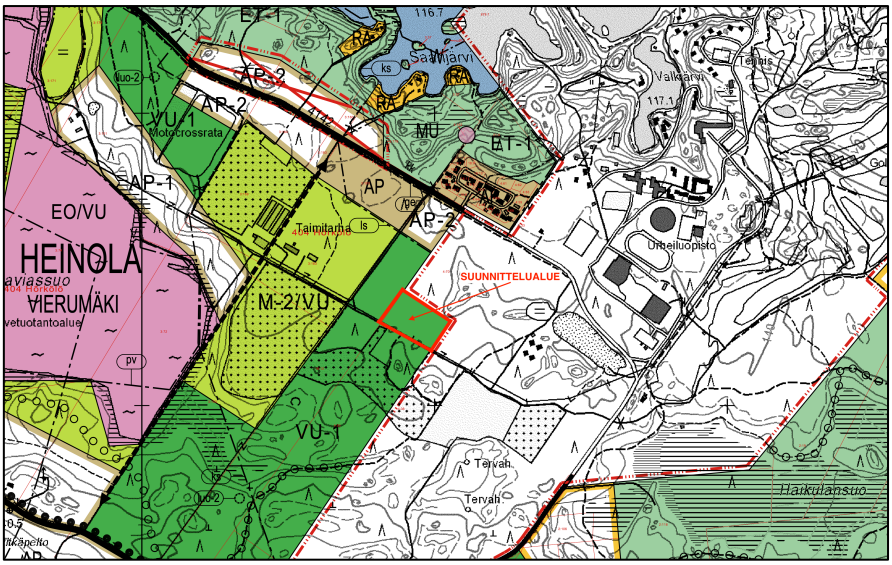
Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaava (hyväksytty 15.4.2002 tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006)

Kiinteistö 111-404-4-53, eli noin puolet alueesta, on tämän osayleiskaavan ulkopuolella. Osayleiskaavaan kuuluva osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (golfkenttä, VU-1). Suunniteltavalla asemakaavalla poiketaan osayleiskaavan aluerajauksista myöhemmin laaditun Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 perusteella.



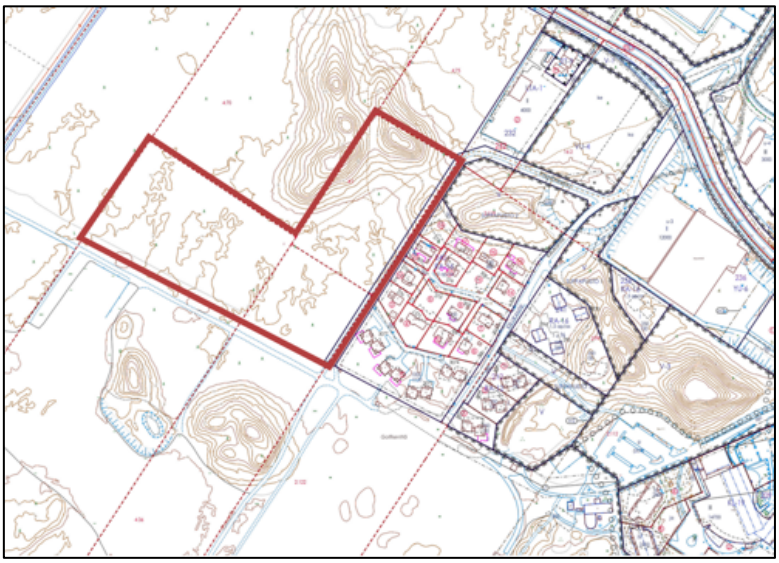
Vierumäen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 12.9.2009)

Puolet suunnittelualueesta kuuluu Vierumäen osayleiskaavan alueelle. Suunnittelualueen osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (golfkenttä, VU-1). Alueelle saa rakentaa golfkentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteet kuten kumpareet, metsäsaarekkeet ja supat tulee pyrkiä turvaamaan.



Aluetta koskevat asemakaavat:

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen itärajan viereiset korttelit ovat V (virkistysalue) ja RA-16 (loma-asuntojen korttelialue) alueita.



Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

• Heinolan kaupungin strategia: Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2030

• Lahden seudun MAL-sopimus • Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

• Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” -osayleiskaavan alueelle (tullut vireille kesällä 2015).

• Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli on hyväksytty 20.6.2023 (§10). Kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäen asukas ja työpaikka mitoituksesta on kerrottu seuraavasti: ”Keskusluokasta voimakkainta kasvu on Nostavassa sekä Vierumäellä, joita molempia kehitetään merkittävästi tulevina vuosikymmeninä. Näihin keskuksiin on mitoitettu noin puolet keskusluokan kaikesta kasvusta. Näiden voimakkaasti kehittyvien keskusten kasvu selittää myös keskusluokan voimakkaita kasvuprosentteja. Etenkin työpaikkojen osalta niihin on mitoitettu paljon kasvua.”

3.2 Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset:

Suunnittelualueella tehdään alueen rakennusolosuhteiden selvittämiseen vaadittavat maaperä- ja rakennettavuusselvitykset. Alueella on tehty luontoselvitys 28.5.2022. Selvityksen on tehnyt Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n biologi, FM Marko Vauhkonen. Alueella on tehty meluselvitys 5.6.2024. Selvityksen on tehnyt Sitowise akustiikka.

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavia vaikutuksia ovat:

1. Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
3. Taloudelliset vaikutukset
4. Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
6. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus (yleiset tiet)
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus - Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Muut:
- Heinolan kaupungin palvelualueet kaupunkiympäristö ja hyvinvointi
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavoituksen lähtökohdat, tavoitteet sekä kaavoituksen aikataulu on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavan luonnosvaiheessa. Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköisellä ilmoitustaululla sekä Itä-Häme -lehdessä.

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY- keskukseen ja sen riittävyydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		**Laadittavat asiakirjat**	**Ajankohta**	**Osallistuminen**
Aloitusvaihe		Kaavoituspäätös	Vireilletulo 11.5.2023	
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	OASnähtävillä 12.10.2023 eteenpäin	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Suunnittelija laatii idealuonnoksia sekä arvioi luonnoksen tai luonnosvaihtojen vaikutuksia. Käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos, nähtävillä 30 pv	talvi 2025	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	talvi 2025	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä esittää kaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle.	Kaupunkiympäristö-lautakunta ja kaupunginhallituksen esitykset hyväksymiseen. Valtuuston hyväksymispäätös.	kevät-kesä 2026	Osalliset ja kunnan asukkaat voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.
Voimaantulo	Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kk kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Kuulutus kaavan voimaantulosta	kevät-kesä 2026	

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi
045 677 9089

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 13.11.2025

Ilari Ikävalko

Heinolan kaupungin yhteystiedot

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu
PL1001 (käyntiosoite: Rauhankatu 3)
18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi